

ДОГОВОР участия в долевом строительстве № ____ -ДДУ

г. Бор Нижегородской обл.

" ____ " _____ 20 ____ г.

Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Собственность», (сокращенное наименование – ООО СЗ «Собственность»), в лице генерального директора Зубовой Анны Александровны, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Застройщик», с одной стороны, и

гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения ____, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий договор участия в долевом строительстве (далее – «Договор») о нижеследующем:

либо (Если УДС двое и больше):

гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения ____, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства – 1»;

гражданин Российской Федерации _____, пол _____, дата рождения ____, место рождения _____, паспорт _____ выдан _____, код подразделения _____, проживающий (зарегистрированный) по адресу: _____, именуемый в дальнейшем «Участник долевого строительства -2»,

именуемые в дальнейшем совместно «Участник долевого строительства», с другой стороны, вместе именуемые Стороны, руководствуясь Гражданским Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом РФ № 214-ФЗ от 30.12.2004 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – Закон 214-ФЗ), заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Общие положения

1.1. В настоящем Договоре используются следующие основные понятия (определения):

1.1.1. **Застройщик** — хозяйственное общество, имеющее на праве собственности или на праве аренды земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) на этом земельном участке Объекта на основании полученного разрешения на строительство.

1.1.2. **Участник долевого строительства** — физическое лицо, которое в соответствии с условиями Договора направляет денежные средства на создание Объекта с целью возникновения у него права собственности на Объект долевого строительства.

1.1.3. **Объект** – строящийся Застройщиком многоквартирный дом, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Бор, п. Октябрьский, ул. Молодежная, участок 4А, имеющий следующие характеристики:

Вид строящегося (создаваемого) объекта недвижимости)	Многоквартирный дом
Назначение объекта	Жилое
Этажность	5 + тех. подполье
Общая площадь	7 550,5 кв.м
Материал наружных стен и каркаса объекта	Бескаркасные со стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал перекрытий	Сборные железобетонные
Класс энергоэффективности	А
Сейсмостойкость	5 и менее баллов

1.1.4. **Земельный участок** - земельный участок, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Бор, п. Октябрьский, ул. Молодежная, участок 4А, имеющий общую площадь 8798 кв.м., кадастровый номер:

52:20:1800001:1164, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования земельного участка: среднеэтажная жилая застройка, в отношении которого, между Застройщиком и Департаментом имущественных и земельных отношений администрации городского округа город Бор Нижегородской области заключен Договор аренды земельного участка от 19.08.2022 года № 19, зарегистрированный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области 25.08.2022 года сделана запись регистрации № 52:20:1800001:1164-52/157/2022-1.

1.1.5. **Объект долевого строительства** — жилое помещение (квартира) с относящимися к ней лоджиями (при наличии) в соответствии с п.2.2. Договора и Приложением №1 к Договору, подлежащие передаче Участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта и входящие в состав указанного Объекта, строящегося (создаваемые) с привлечением денежных средств Участника долевого строительства.

1.1.6. **Федеральный закон № 214-ФЗ** — Федеральный закон от 30.12.2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты РФ».

1.1.7. **Площадь Объекта долевого строительства (приведенная площадь)** — площадь жилого помещения (квартиры), включающая в себя площадь всех помещений, в том числе площадь лоджий с применением понижающих коэффициентов, определенная в соответствии с действующим законодательством.

1.2. Строительство Объекта ведется на основании Разрешения на строительство № 52-20-18-2023 от 31.05.2023 года выданное администрацией городского округа город Бор Нижегородской области и действующее до 16.03.2025 года.

1.3. Проектная декларация, включающая в себя информацию о Застройщике и о проекте строительства Объекта, размещена на официальном сайте Застройщика <https://my-an.ru/> в сети Интернет, оригинал проектной декларации находится у Застройщика.

1.4. **Общее имущество** - помещения в Многоквартирном жилом доме, не являющиеся частями Объекта долевого строительства, и предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многоквартирном жилом доме, определяется в соответствии с законодательством РФ.

1.5. **Объекты инженерной и транспортной инфраструктуры** - объекты, обеспечивающие объект капитального строительства, централизованными системами водоснабжения, канализации, дождевой канализации, энергоснабжения, газоснабжения, телефонизации и связи, а также объекты транспортной системы, обеспечивающие транспортное обслуживание многоквартирного дома.

2. Предмет Договора

2.1. По настоящему Договору Застройщик обязуется в срок до 16.03.2025 г. (включительно) своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) Объект, названный в разделе 1 Договора, и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Участнику долевого строительства соответствующий Объект долевого строительства, а Участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную Договором цену и принять Объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию Объекта.

2.2. Объект долевого строительства имеет следующие проектные характеристики:

1.	Условный номер	
2.	Количество комнат	
3.	Площадь комнат	
4.	Этаж	
5.	Номер подъезда	
6.	Наличие лоджии	
7.	Общая площадь по проекту с учетом лоджии с понижающим коэффициентом 0,5 (п.1 статьи 5 Закона 214-ФЗ), кв.м.	
8.	Общая площадь по проекту с учетом лоджий и балконов без понижающих коэффициентов, кв.м.	
9.	Назначение Объекта долевого строительства	Жилое помещение

Объект долевого строительства передается Участнику долевого строительства без отделки.

Комплектация Объекта долевого строительства и описание входящих в его состав элементов отделки по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома определяется в Приложении № 1 к Договору.

2.3. До подписания настоящего Договора Участник долевого строительства ознакомился с Проектной декларацией и согласен на размещение и публикацию всех изменений и дополнений, вносимых Застройщиком в Проектную декларацию, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» на сайте <https://наш.дом.рф/>

2.4. Застройщик гарантирует Участнику долевого строительства, что на момент подписания настоящего Договора права требования на Объект долевого строительства не проданы, не заложены, правами третьих лиц не обременены, в споре или под арестом не состоят.

3. Цена Договора. Сроки и порядок ее оплаты

3.1 По соглашению Сторон Цена Договора будет включать в себя:

3.1.1. Сумму денежных средств на финансирование и возмещение затрат на строительство (создание) Квартиры включая затраты по аренде земельного участка, освоение и инженерное обустройство земельного участка, а также затраты (компенсации) на транспортную и инженерную инфраструктуру, прочие затраты по ст.18 ч.1 Закона 214-ФЗ (далее - затраты Застройщика) и оплату услуг Застройщика, составляющую _____ (_____) рублей 00 копеек из расчета _____ (_____) рублей 00 копеек за 1 кв.м. площади, стоимость 1 кв.м. лоджии _____ (_____) рублей 00 копеек.

В соответствии со статьей 18 Закона 214-ФЗ денежные средства в части оплаты услуг Застройщика расходуются Застройщиком по своему усмотрению. Дольщик не имеет права осуществлять оплату Цены Договора до даты государственной регистрации настоящего Договора.

3.2. Цена Договора уплачивается Дольщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора;

3.3. Дольщик обязуется внести денежные средства в счет уплаты цены настоящего Договора участия в долевом строительстве на специальный эскроу-счет, открываемый в филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) (Эскроу-агент) для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от являющегося владельцем счета Дольщика (Депонента) в счет уплаты цены договора участия в долевом строительстве, в целях их дальнейшего перечисления Застройщику (Бенефициару) при возникновении условий, предусмотренных Законом 214-ФЗ и договором счета эскроу, заключенным между Бенефициаром, Депонентом и Эскроу-агентом, с учетом следующего:

- Эскроу-агент: Банк «ВТБ» (ПАО)

- Депонент: _____

- Бенефициар: Общество с ограниченной ответственностью специализированный застройщик «Собственность»

- Депонируемая сумма: _____ (_____) рублей 00 копеек

- Срок внесения Депонентом Депонируемой суммы на счет эскроу: в порядке, предусмотренном п. 3.2 настоящего Договора участия в долевом строительстве, но в любом случае не позднее ввода в эксплуатацию Многоквартирного дома.

3.4. Денежные средства вносятся на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 (шесть) месяцев срок ввода в эксплуатацию многоквартирного дома.

Сведения об уполномоченном банке по настоящему Договору:

Полное наименование (фирменное наименование): Банк ВТБ (ПАО)

Место нахождения (адрес): Россия, 107031, г. Москва, ул. Рождественка, д. 10/2, строен. 1

Адрес электронной почты: info@vtb.ru

Телефон банка: 8 (800) 100-24-24

3.5. Обязательства Дольщика по оплате Цены Договора считаются исполненными надлежащим образом в момент поступления денежных средств, указанных в пункте 3.1 настоящего Договора в полном объеме, в порядке и сроки, установленные п.3.2 Договора на открытый в уполномоченном банке счет эскроу (по п.3.3 Договора).

3.6. Дольщик самостоятельно несет расходы при осуществлении расчетов по настоящему Договору.

3.7. Расходы по регистрации настоящего договора Стороны несут согласно действующему законодательству РФ. Цена договора не включает в себя государственную пошлину и иные расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора и права собственности Дольщика на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

3.8. Цена договора может быть изменена в случае изменения общей проектной площади Квартиры по п.2.2 более чем на 5% в момент уточнения общей площади Квартиры Сторонами.

3.8.1. В случае увеличения общей площади по проекту с учетом лоджии, более чем на 5%, Дольщик будет обязан доплатить разницу между общей проектной площадью с учетом лоджии и определенной на основании данных органа учета технической инвентаризации общей площадью с учетом лоджии из расчета ____ (____) рублей 00 копеек за 1 кв.м. площади, стоимость 1 кв.м. лоджии ____ (____) рублей 00 копеек согласно п.3.1. Договора.

3.8.2. В случае уменьшения общей площади по проекту с учетом лоджии, более чем на 5%, Застройщик будет обязан вернуть разницу между общей проектной площадью с учетом лоджии и определенной на основании данных органа учета технической инвентаризации общей площадью с учетом лоджии из расчета ____ (____) рублей 00 копеек за 1 кв.м. площади, стоимость 1 кв.м. лоджии ____ (____) рублей 00 копеек согласно п.3.1. Договора.

4. Порядок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства

4.1. Передача объекта долевого строительства Застройщиком и принятие его Дольщиком осуществляется по подписываемому сторонами акту приема-передачи. К акту приема-передачи прилагается инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью акта приема-передачи.

4.2. Застройщик обязуется передать в собственность Дольщику Квартиру в течение 3 (Трех) месяцев с момента получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома и при условии полной оплаты Дольщиком Цены Договора, но не позднее 16.06.2025 г. Застройщик вправе передать Дольщику Объект долевого строительства ранее срока, указанного в настоящем пункте Договора.

4.3. Передача общего имущества Многоквартирного дома, определенное в п. 1.4 – 1.5 настоящего Договора по акту приёма-передачи не производится.

4.4. Застройщик не менее чем за месяц до наступления установленного договором срока передачи объекта долевого строительства или в случае, если договором предусмотрен срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства, не менее чем за четырнадцать рабочих дней до наступления срока начала передачи и принятия обязан направить Дольщику сообщение о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, а также предупредить Дольщика о необходимости принятия объекта долевого строительства и о последствиях бездействия Дольщика. При этом срок начала передачи и принятия объекта долевого строительства не может быть установлен ранее чем за четырнадцать дней и позднее чем за один месяц до установленного договором срока передачи застройщиком объекта долевого строительства Дольщику.

4.5. Сообщение (далее - Уведомление) направляется Застройщиком Дольщику заказным письмом с описью вложения с уведомлением по адресу Дольщика или электронной почтой по адресам, указанным в разделе 11 настоящего Договора, или вручается Дольщику лично под расписку. При изменении адреса Дольщика, последний обязуется в течение 2-х календарных дней с даты такого изменения заказным письмом с уведомлением известить об этом Застройщика. Все негативные последствия не уведомления Застройщика об изменении адреса несет Дольщик.

4.6. Дольщик, получивший сообщение Застройщика о завершении строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в соответствии с договором и о готовности объекта долевого строительства к передаче, обязан приступить к его принятию в предусмотренный договором срок или, если такой срок не установлен, в течение семи рабочих дней со дня получения указанного сообщения. Дольщик должен в присутствии представителя Застройщика осмотреть Квартиру, о чем Стороны дополнительно договариваются по телефону +7(950)6024169 или по электронной почте: ansobst19@mail.ru.

4.7. При уклонении Дольщика от принятия Квартиры в срок, предусмотренный п. 4.4 настоящего Договора, или при отказе Дольщика от принятия квартиры, за исключением случая, указанного в п.4.8 настоящего Договора, Застройщик по истечению 2-х месяцев, вправе составить односторонний акт о передаче Квартиры, что будет являться надлежащим исполнением обязательства по передаче Квартиры. Указанные меры могут применяться только в случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Дольщиком сообщения, либо оператором почтовой связи заказное письмо возвращено с сообщением об отказе Дольщика от его получения или в связи с отсутствием Дольщика по указанным им в настоящем Договоре адресам.

4.8. В случае отказа Дольщика от приёма квартиры, подписания акта приёма-передачи на основании п 5.1 договора, Дольщик вправе потребовать от Застройщика составления акта, в котором указываются несоответствие объекта долевого строительства пункту 5.1 Договора. При составлении акта, указанного в

настоящем пункте, Дольщик определяет недостатки квартиры, руководствуясь действующими нормативными документами, и указывает в акте по каждому выявленному им недостатку: нормативный документ, измеряемый параметр, сведения о методе измерения, применяемых при выявлении недостатка измерительных приборах и выявленном отклонении параметра от требований нормативных документов. При отсутствии в акте указанных сведений, действия Дольщика признаются как уклонение от приёмки квартиры, передача квартиры Застройщиком осуществляется по истечению 2-х месяцев с даты первичного осмотра Квартиры по п.4.6 Договора по одностороннему акту о передаче Квартиры, что будет являться надлежащим исполнением обязательства Застройщика по передаче Квартиры.

4.9. Выявление несущественных недостатков Квартиры (недостатки, которые не делают квартиру непригодной для проживания), не является основанием для отказа от принятия Дольщиком Квартиры. В этом случае устранение недостатков осуществляется в рамках гарантийных обязательств Застройщика.

4.10. Право собственности на Квартиру и долю в праве общей долевой собственности на общее имущество в Многоквартирном доме Дольщик приобретает с момента государственной регистрации права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.

4.11. Обязательства Застройщика считаются исполненными в полном объеме с момента подписания Сторонами акта приема-передачи.

5. Гарантии качества.

5.1. Застройщик обязан передать Дольщику Квартиру, качество которой соответствует условиям Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов.

5.2. Свидетельством надлежащего качества Квартиры и соответствия его условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов и проектной документации является Заключение о соответствии построенного объекта согласно требованиям проектной документации, в том числе требования энергетической эффективности и оснащённости объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, полученное Застройщиком в установленном законодательством порядке.

5.3. Квартира передаётся Дольщику в строительной готовности, указанной в Приложении 1 к настоящему Договору.

5.4. Гарантийный срок на указанную в п.2.2 Квартиру, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав Квартиры, составляет 5 (пять) лет с момента подписания акта приема-передачи, если иное не предусмотрено законодательством РФ. Все обнаруженные в течение этого срока недостатки, которые не могли быть выявлены при осмотре Квартиры и подписании акта приема-передачи, должны устраняться Застройщиком безвозмездно самостоятельно или с привлечением третьих лиц после письменного уведомления его Дольщиком о недостатках.

5.5. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав Квартиры, составляет 3 (три) года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого акта приема-передачи Квартир в Многоквартирном доме.

5.6. Гарантии качества и соответствующие этому обязательства Застройщика не распространяются на любые работы, выполненные в Квартире самим Дольщиком или по его заказу, а также на недостатки, возникшие из-за ненадлежащей эксплуатации Дольщиком Квартиры и Многоквартирного дома в целом.

5.7. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Многоквартирного дома и Квартиры, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие его нормального износа и/или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Дольщиком или привлеченными им третьими лицами.

5.8. При обнаружении в пределах гарантийного срока недостатков Квартиры, за которые отвечает Застройщик, Дольщик вправе требовать:

- безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
- соразмерного уменьшения цены договора;
- возмещения своих расходов на устранение недостатков.

6. Права и обязанности сторон.

6.1. Обязанности Застройщика:

6.1.1. Застройщик обязуется за свой счет и за счет денежных средств Дольщика организовать строительство Многоквартирного дома.

6.1.2. Передать разрешение на ввод в эксплуатацию Многоквартирного дома в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним не позднее, чем через 5 (пять) рабочих дней после получения такого разрешения.

6.1.3. Направить Дольщику сообщение о завершении строительства Многоквартирного дома и готовности Квартиры к передаче в сроки и в порядке, установленные в разделе 4 настоящего Договора.

6.1.4. В срок, указанный в п. 4.2 настоящего Договора передать Дольщику Квартиру по акту приема-передачи, качество которой соответствует условиям настоящего Договора.

6.1.5. Передать сети инженерно-технического обеспечения с инженерным оборудованием, необходимым для их функционирования, и транспортные коммуникации, объекты озеленения и благоустройства прилегающей территории, предусмотренные проектом строительства Многоквартирного дома, системы инженерно-технического обеспечения, вместе с земельными участками, на которых они расположены, за исключением земельного участка, на котором расположен Многоквартирный дом, в федеральную, муниципальную либо частную собственность организаций, наделенных в соответствии с действующим законодательством РФ правом иметь в собственности и эксплуатировать соответствующие объекты.

6.2. Застройщик имеет право:

6.2.1. Требовать от Дольщика уплаты Цены Договора, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

6.2.2. Отказаться от исполнения данного договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Законом 214-ФЗ.

6.3. Обязанности Дольщика:

6.3.1. Принять участие в долевом строительстве Многоквартирного дома путем уплаты Застройщику денежных средств в объеме и на условиях, предусмотренных разделом 3 настоящего Договора.

6.3.2. В порядке, предусмотренном разделом 4 и в срок, указанный в уведомлении Застройщика принять Квартиру путем подписания акта приема-передачи.

6.3.3. В случае увеличения общей площади Квартиры на основании технической инвентаризации оплатить разницу в размере по п.3.8. настоящего Договора.

6.3.4. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (п. 4.1 Договора) или составления одностороннего Акта (п.4.7, п.4.8 Договора) Дольщик самостоятельно несет расходы по обеспечению Квартиры энергоресурсами, а также расходы по охране, коммунальному и эксплуатационному обслуживанию Многоквартирного дома. Дольщик уплачивает плату за жилое помещение и коммунальные услуги управляющей организации, с которой Застройщиком заключен договор управления Многоквартирным домом.

6.3.5. С момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (п. 4.1 Договора) или составления одностороннего Акта (п.4.7, п.4.8 Договора) Дольщик несет все имущественные риски, связанные с гибелью и (или) порчей имущества Квартиры, общего имущества многоквартирного дома, а также риск причинения ущерба имуществу Квартирам других дольщиков, независимо от наличия или отсутствия у Дольщика зарегистрированного права собственности на Квартиру.

6.3.6. Самостоятельно нести расходы по оплате государственной пошлины за регистрацию права собственности на Квартиру в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.3.7. После подписания акта приема-передачи, Дольщик обязан зарегистрировать право собственности на Квартиру в органе по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.3.8. До подписания акта приема-передачи на Квартиру Дольщик обязуется не производить каких-либо работ по перепланировке или переоборудованию Квартиры. Перепланировка или переоборудование Квартиры допускается только в установленном в соответствии с законодательством РФ порядке после подписания акта приема-передачи.

6.3.9. В случае заключения договоров уступки прав требования по настоящему Договору Дольщик обязан известить Застройщика путем направления заказного письма с уведомлением.

6.3.10. Обязательства Дольщика по настоящему Договору считаются исполненными с момента уплаты в полном объеме денежных средств в соответствии с разделом 3 настоящего Договора, выполнения иных обязательств, вытекающих из настоящего Договора и подписания Сторонами акта приема-передачи.

6.4. Дольщик имеет право:

6.4.1. Уступить право требования по настоящему Договору (в том числе и в части требования) после уплаты им Цены Договора или одновременно с переводом долга на нового участника долевого строительства и с предварительного согласия Застройщика. При этом уступка Дольщиком прав требований по настоящему Договору допускается в период с момента государственной регистрации настоящего Договора до момента подписания Сторонами Акта приема-передачи (п.4.1). Уступка прав требований по настоящему Договору подлежит государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке.

6.4.2. Требовать от Застройщика передачи Квартиры не позднее срока, предусмотренного п.4.2 настоящего Договора.

6.4.3. Отказаться от исполнения настоящего Договора по причинам, не зависящим от вины Застройщика, уведомив об этом Застройщика письменно с указанием причины расторжения и с соблюдением требований п.9.5. настоящего Договора.

7. Заверения Сторон.

7.1. Настоящим Застройщик подтверждает, что:

7.1.1. При заключении и исполнении настоящего Договора он действует от своего имени и за свой счет и не является комиссионером, агентом или поверенным каких-либо третьих лиц.

7.1.2. Заключение и исполнение настоящего Договора, а также совершение сделок, предусмотренных им, не будет являться нарушением каких-либо положений ранее заключенных Застройщиком договоров, соглашений или судебного решения.

7.1.3. Ни на Застройщика, ни на Объект долевого строительства не распространяется никакое судебное решение или судебный запрет, действующий в настоящее время, которые запрещают Застройщику исполнять условия настоящего Договора.

7.1.4. Застройщик заверяет, что в отношении его руководителя, главного бухгалтера не ведется производство по делу о банкротстве гражданина, а также, что ему не требуется согласие финансового управляющего на совершение данной сделки в соответствии со статьей 213.11 Федерального закона №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

7.1.5. В отношении Застройщика не принято решение о ликвидации, не представлено заявление о признании банкротом, не введена какая-либо процедура банкротства (включая внешнее управление, наблюдение, санация, конкурсное производство или иные), и отсутствуют признаки (признаки несостоятельности) для представления заявления о признании банкротом или для введения любой из таких процедур в отношении Застройщика.

7.2. Настоящим Дольщик подтверждает, что:

7.2.1. При заключении и исполнении настоящего Договора он действует от своего имени и за свой счет и не является комиссионером, агентом или поверенным каких-либо третьих лиц.

7.2.2. Заключение и исполнение настоящего Договора не будет являться нарушением каких-либо ранее заключенных Дольщиком договоров или соглашений, или какого-либо нормативного акта или судебного решения.

7.2.3. Дольщиком получены все согласия и одобрения необходимые для заключения и исполнения настоящего Договора.

7.2.4. На Дольщика не распространяется никакое судебное решение или судебный запрет, действующий в настоящее время, которые запрещают Дольщику исполнять условия настоящего Договора.

7.2.5. Дольщик гарантирует, что заключает настоящий договор исключительно в собственных интересах, не участвует в действиях мошеннического характера, осуществляет деятельность в строгом соответствии с Федеральным законом от 07.08.2001 г. №115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

7.2.6. Дольщик заверяет, что в его отношении не ведется производство по делу о банкротстве гражданина, а также, что ему не требуется согласие финансового управляющего на совершение данной сделки в соответствии со статьей 213.11 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

7.2.7. Дольщик заверяет, что в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять и защищать свои права, исполнять обязанности, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и последствий его заключения.

7.2.8. Дольщик заверяет, что отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данную сделку на крайне невыгодных для себя условиях.

7.3. В случае начала процедуры банкротства в отношении Дольщика в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», Дольщик обязуется известить Застройщика в течение 3-х календарных дней о дате начала данной процедуры.

7.4. При извещении Дольщиком Застройщика по п.7.3 Договора, срок полной оплаты Дольщиком Цены договора переносится на дату начала процедуры банкротства.

7.5. Отсутствие должного извещения Дольщиком Застройщика о начале процедуры банкротства является основанием для расторжения настоящего договора в одностороннем порядке по инициативе Застройщика.

8. Обстоятельства непреодолимой силы.

8.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые Стороны не могли ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами, в том числе землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия, военные действия, террористические акты, блокада, эмбарго, вступление в силу законодательных актов, влекущих невозможность исполнения Сторонами обязательств по настоящему Договору.

8.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы сроки исполнения Договора соразмерно отодвигаются на время действия соответствующих обстоятельств. Если указанные обстоятельства будут действовать более 2 (двух) месяцев, любая из Сторон имеет право отказаться от исполнения настоящего Договора, возвратив полученное по Договору от другой Стороны. При этом ни одна из Сторон не имеет права на возмещение убытков, которые она может понести в силу такого отказа.

8.3. Сторона, которая не может выполнить обязательства по Договору по причине возникновения указанных обстоятельств, должна незамедлительно известить другую Сторону о наступлении и прекращении обстоятельств, препятствующих исполнению Договора, однако не позднее 5 (пяти) календарных дней с момента их наступления или прекращения.

8.4. Сообщение о наступлении обстоятельств непреодолимой силы должно содержать информацию о характере этих обстоятельств, сроках их возникновения, а также причинах невозможности выполнения тех или иных обязательств по настоящему Договору. Кроме того, к такому сообщению должен прилагаться официальный документ соответствующего государственного или иного органа, подтверждающий наличие обстоятельств непреодолимой силы.

9. Срок действия и порядок расторжения договора.

9.1. Договор, все изменения (дополнения) к нему заключаются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, предусмотренном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ, и считаются заключенными (вступившими в силу) с момента такой регистрации. Договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств, обусловленных настоящим Договором, или прекращения действия Договора в случаях и в порядке, предусмотренном разделом 8 настоящего Договора.

9.2. Договор может быть расторгнут по инициативе Дольщика с предварительного уведомления Застройщика в одностороннем порядке в случаях, предусмотренных п.1 статьи 9 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ.

9.3. Договор может быть расторгнут Застройщиком в одностороннем порядке, в соответствии со статьёй 9 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ в случаях:

9.3.1. Просрочки внесения платежа Дольщиком в течение более чем два месяца, если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем единовременного внесения платежа.

9.3.2. Систематического нарушения Дольщиком сроков внесения платежей, то есть нарушение срока внесения платежа более чем три раза в течение двенадцати месяцев или просрочки внесения платежа в течение более чем два месяца, если в соответствии с настоящим договором уплата цены договора должна производиться Дольщиком путем внесения платежей в предусмотренный договором период.

9.4. В случае нарушения установленного настоящим Договором срока внесения платежей Дольщик уплачивает Застройщику неустойку (пени) в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.5. При расторжении договора по инициативе Дольщика по причинам, не зависящим от вины Застройщика, в соответствии с п.6.4.3. Договора, Застройщик вправе удержать с Дольщика штраф в размере 10% от суммы, указанной в п. 3.1.1. Договора.

9.6. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны несут ответственность, предусмотренную Законом 214-ФЗ и другими законодательными актами Российской Федерации.

10. Заключительные положения.

10.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью,

передаются на разрешение суда по месту нахождения Объекта с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в течение 1 (Одного) месяца с момента получения.

10.2. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

12.3. Участник долевого строительства дает свое согласие в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. №152-ФЗ "О персональных данных" на обработку своих персональных данных, в том числе в целях заключения и исполнения договора страхования гражданской ответственности Застройщика. Такое согласие дается до 27.02.2019 г. и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи подписанного письменного уведомления.

10.3. Участник долевого строительства подтверждает, что содержание сделки, ее последствия, ответственность, возникшие права и обязанности понятны, что любые сомнения в содержании Договора и толковании его условий были им устранены до подписания Договора. Участник долевого строительства, подтверждает, что он в дееспособности не ограничен, по состоянию здоровья может самостоятельно осуществлять, защищать свои права и исполнять свои обязанности по Договору, не страдает заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельств его заключения, что у него отсутствуют причины заключать Договор на крайне невыгодных для себя условиях (кабальная сделка), а также что заключение Договора не нарушает какие-либо права или законные интересы третьих лиц.

10.4. Договор составлен в четырех идентичных экземплярах (либо по количеству участников): два экземпляра для Застройщика, один для Участника долевого строительства, один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Все экземпляры имеют равную юридическую силу.

Стороны подтверждают, что все условия настоящего Договора надлежащим образом согласованы Сторонами, полностью приняты Сторонами, соответствуют интересам Сторон, являются приемлемыми для Участника долевого строительства и исполнимыми.

Приложения к Договору участия в долевом строительстве:

Приложение № 1 - Комплектация Объекта долевого строительства и описание входящих в его состав элементов отделки по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома

11. Адреса, реквизиты и подписи Сторон.

Застройщик:

ООО СЗ «СОБСТВЕННОСТЬ»

Адрес местонахождения: 606470,
Нижегородская область, поселок Ситники
(Ситниковский с/с), улица Центральная,
Дом 84
ИНН 5246053837
КПП 524601001
ОГРН 1195275043754
Расчетный счет 40702810215470000052
Банк получателя Филиал «Центральный»
Банка ВТБ (ПАО) г. Москва
БИК Банка получателя 044525411
Корреспондентский счет
30101810145250000411

Генеральный директор

_____/А.А. Зубова/

Участник долевого строительства:

_____, пол _____, _____ г.р., место
рождения: _____, паспорт гражданина
_____, выдан _____, _____ г.,
код подразделения _____, зарегистрирован
по адресу гор. _____,
тел.: _____, e-mail: _____.
Адрес для направления уведомлений и
корреспонденции по договору:

_____/_____/

Комплектация Объекта долевого строительства и описание входящих в его состав элементов отделки по Договору участия в долевом строительстве многоквартирного дома

Объект долевого строительства: Жилое помещение (**Квартира**) № X (номер условный)

В объекте капитального строительства:

Многokвартирный дом, с характеристиками указанными в п. 1.1.3 договора, расположенный по адресу: Нижегородская область, г. Бор, п. Октябрьский, ул. Молодежная, участок 4А

Стены: не оштукатуренные, в проемах окон жилых помещений и лоджий квартиры ПВХ-откосы и подоконники не ставятся.

Полы: 1 этаж: утепленные с цементно-песчаной стяжкой, без отделочных и изоляционных покрытий.

Полы: 2-5 этаж: железобетонная плита покрытия, без отделочных и изоляционных покрытий.

Потолки: железобетонная монолитная плита перекрытия, без отделочных и изоляционных покрытий.

Двери: входная в квартиру (при её проектном наличии) устанавливается металлическая, строительная; балконные - дверной блок из ПВХ профилей, межкомнатные двери отсутствуют.

Светопрозрачные конструкции (окна): пластиковые с 2-камерными стеклопакетами с остекленной лоджией (при наличии).

Водоотведение: вертикальные стояки общедомовой системы канализации, подводки к сантехническим приборам отсутствуют.

Водоснабжение (холодное): стояки ХВС, счётчики ХВС, фильтр (грубой) очистки, запорная арматура, подводки к сантехническим приборам отсутствуют.

Вентиляция: естественная общеобменная с установкой щелевых оконных клапанов, без установки: вентиляционных решеток, вентиляторов.

Отопление: трубы по проекту с поквартирной разводкой до точек подключения; радиаторы отопления.

Электроснабжение: Счетчик учета электроэнергии на квартиру; проводка - кабели с медными жилами до квартирного щита; сеть освещения и розеточная сеть - без разводки по квартире.

Телефонизация: от этажного щита до каждой квартиры. Установка и подключение абонентских устройств осуществляется дольщиками самостоятельно и за свой счет.

Радиофикация: Предусмотрена по цифровому каналу передачи данных.

Телевидение: Кабельное телевидение - ввод телевизионного кабеля от этажного щита до каждой квартиры; установка и подключение абонентских устройств осуществляется дольщиками самостоятельно и за свой счет.

Интернет: Кабельный интернет - ввод интернет-кабеля от этажного щита распределительных устройств; установка и подключение абонентских устройств осуществляется дольщиками самостоятельно и за свой счет.

Санитарно-технические приборы отсутствуют.

Газоснабжение: Счетчик учета газа, система контроля загазованности, двухконтурный газовый котел с подводом газа и воды.

Газовая плита отсутствует.

Подписывая настоящий договор, Дольщики подтверждают, что предупреждены:

- об ответственности Дольщика за включение ими (Дольщиками) индивидуального газового оборудования (двухконтурный котел) для отопления Квартиры после получения Дольщиками права собственности на Квартиру и необходимости такого включения.

- Пуск газа в многоквартирный дом и квартиры производится после получения права собственности на Квартиру. Дольщики обязаны самостоятельно заключить договор поставки газа, предоставить доступ в квартиру сотрудникам газовых служб и обеспечить наличие работающего газоиспользующего оборудования в соответствии с проектом, не препятствовать работам по пуску газа, производимых сотрудниками газовых организаций и управляющей компанией.

- о необходимости поддержания температуры в квартире от 18 до 25 градусов Цельсия в жилых комнатах согласно ГОСТ-Р 51617-2000 после запуска (включения) газового оборудования.

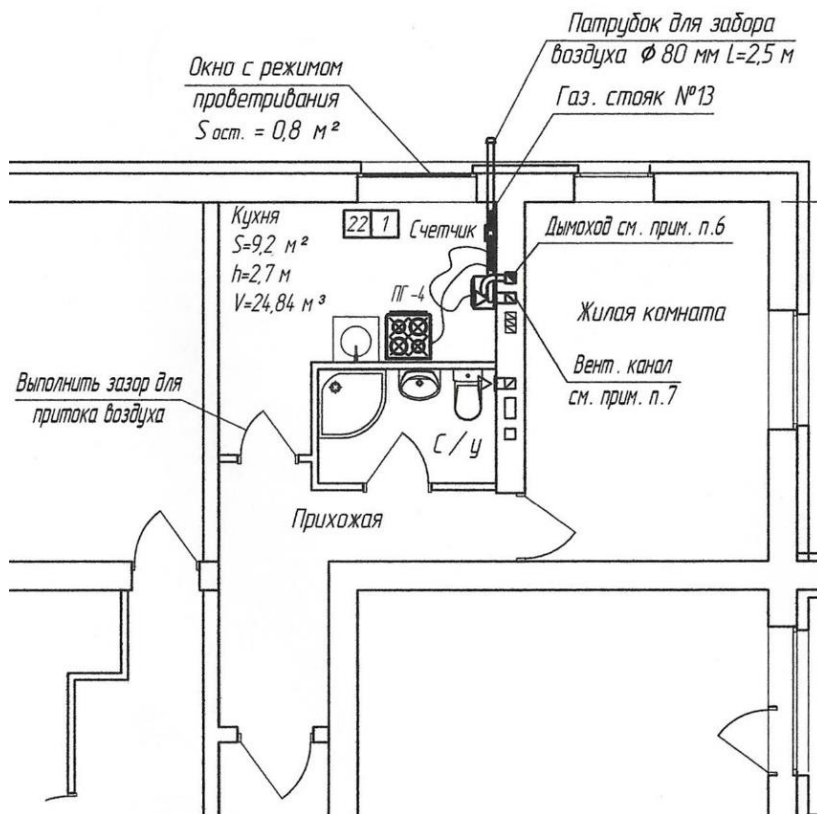
- Дольщик ознакомлен обо всех проектных конструктивных особенностях Квартиры, в том числе: об оконных конструкциях, светопрозрачных конструкциях, проектных проемах дверей, перегородках внутри квартиры, несущих конструкциях, составе и расположении инженерных систем, проектной планировкой квартиры и её расположении на плане этажа дома, относительно конструктивных частей дома и элементов благоустройства территории, с окружением дома и расположением его по сторонам

света. Также Дольщик ознакомлен со степенью готовности квартиры при передаче, элементами отделки и комплектацией по настоящему Договору (приложение 1). Вопросов по проектируемой освещенности и её инсоляции не имеет.

- об особенностях инженерных систем квартиры, в том числе расположением газового стояка, стояков канализации и водоснабжения, вентиляционных каналов, электрической разводки, расположением квартирных электрических щитов.

- о том, что в проекте указаны рекомендованные направления открывания межкомнатных дверей.

План расположения газового оборудования в квартире:



Застройщик:
ООО СЗ «СОБСТВЕННОСТЬ»

Адрес местонахождения: 606470,
Нижегородская область, поселок Ситники
(Ситниковский с/с), улица Центральная,
Дом 84
ИНН 5246053837
КПП 524601001
ОГРН 1195275043754
Расчетный счет 40702810215470000052
Банк получателя Филиал «Центральный»
Банка ВТБ (ПАО) г. Москва
БИК Банка получателя 044525411
Корреспондентский счет
30101810145250000411

Генеральный директор

_____/А.А. Зубова/

Участник долевого строительства:

_____, пол _____, _____ г.р., место
рождения: _____, паспорт гражданина
_____, выдан _____, _____ г.,
код подразделения _____, зарегистрирован
по адресу _____ гор. _____,
тел.: _____, e-mail: _____.
Адрес для направления уведомлений и
корреспонденции по договору:

_____/_____/